

來勝・知識達 高普考地政雲端課程

功能強大
看課最順暢

配套完整
正課＋總複習

不限次數收看
反覆複習

課程與面授同步，年年重新錄製

操作介面易上手，觀看課程穩定順暢

播放倍速

最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

線上諮詢

課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

時間記錄與隨堂筆記

從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

標記複習

「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

仿真模測

蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

提醒通知

資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

增補資料下載

進入「課程列表」，下載相關增補資料。

課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】全套影音＋上課用書＋課後、社團答疑



- － 內容年年跟進最新修法、時事案例
- － 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- － 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- － 學員專區登入即時知：考情、法規、考古題...
- － 知識達課業諮詢服務
- － 學員社團答疑服務
- － 學員獨享精準考前提示（上述服務僅提供輔導期限內學員）

【加強課程】另有總複習、申論寫作正解班，透析考點提升應試力

**115/7/31 前
憑115高普考准考證**

面授/網院
優惠諮詢



雲端函授
優惠諮詢



【速攻115地特】網院/雲端全修**23,000**元起
雲端兩年班最高折扣**4,000**元

林○杰（公管系畢）

跨系考取 **114地特三等新北市地政【狀元】**

選擇高點是因為課程內容豐富，師資厲害，而且用函授方式上課，讓我自由安排時間，再來需要加強的地方還能隨時觀看。民法周律(周威秀)老師將難懂條文用簡易方式講解，理解後更好背誦。

【贏戰116高普考】面授/網院全修**31,000**元起
雲端兩年班**41,000**元起

施○文（東海會計畢）

在職考取 **114地特三等竹苗區地政【狀元】
105普考地政**

許文昌老師土地法、不動產估價的教材都隨時事或修法同步更新，得以快速吸收最新議題，且抓題神準。曾榮耀老師土地政策授課條理分明，難以理解的法規內容，都能簡要清楚說明。

《民法物權編概要》

- 一、甲於114年3月1日前往乙建設公司所興建之某社區參觀，甲看中該社區A棟13樓3號之B屋一間，經與乙之銷售人員討價還價結果，雙方以價格新臺幣3,000萬元成交，惟並未當面寫下書面契約。試問：雙方之買賣契約是否有效成立？（10分）如乙欲將B屋之所有權移轉給甲，是否應以書面為之？（7分）倘移轉所有權行為未以書面為之，其效力為何？得否補正？（8分）

試題評析	本題之考點：(1)買賣契約屬債權行為，不須以書面為之；(2)依民法第758條規定，移轉不動產所有權之物權契約應以書面為之，且須登記始生效力；(3)移轉不動產所有權之行為如未以書面為之，應屬無效，無效行為無從補正。
考點命中	1.《高點・高上民法物權講義》全一回，曾文田編撰，頁13。 2.《高點・高上民法基礎課程講義》全一回，曾文田編撰，頁25、47。

答：

- (一)甲與乙公司之買賣契約有效成立；

按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立(民法第153條)。詳言之，契約之成立係以不要式為原則，除法律有特別規定應依一定方式(即法定要式)或契約另有約定要式外，僅須當事人意思表示一致，契約即為成立，尤其債權契約就是典型的不要式行為。題示甲與乙公司之銷售人員(應係乙公司授權銷售房屋之代理人)就B屋協商成立買賣契約，因買賣契約屬不要式行為，僅須以意思表示一致為要件，不須以書面為之。

又依民法第345條規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約(第1項)；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立(第2項)。題示甲與乙公司之銷售人員就B屋以價格新臺幣3,000萬元成交，即雙方就買賣標的物及其價金已互相同意，此時，雙方之買賣契約即有效成立。

- (二)乙公司欲將B屋之所有權移轉給甲應以書面為之：

依民法第758條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力(第1項)；前項行為，應以書面為之(第2項)。詳言之，不動產物權之變動，係以登記為生效要件，且應以書面為之。故所謂應以「書面」，係指使該不動產物權變動之「物權行為」而言，並不包括買賣等債權行為(如前述，買賣契約屬不要式行為)。

準此，乙公司如欲將B屋之所有權移轉給甲，因涉及不動產物權之移轉，依上述規定，應另以書面作成物權契約(地政實務稱之為公契)，且須經地政機關完成登記始生物權變動效力。

- (三)移轉不動產所有權之行為如未以書面為之，應屬無效，無從補正：

如前述，民法第758條明定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，應以書面為之。若移轉不動產所有權之行為未以書面為之，即屬違反法律強制規定，該行為應屬無效(民法第71條)。又無效法律行為之效力，乃自始、當然、確定的不生效力，故無效之法律行為，應無從補正。

- 二、乙於甲之A地上，營造未辦保存登記之B屋（違章建築）一棟，試問：

- (一)乙於和平、公然、繼續占有A地20年後，可否主張時效取得地上權？（8分）

- (二)如乙將B屋之事實上處分權移轉於丙後，若甲欲依物上請求權請求返還A地，其相對人為何？（8分）

- (三)如丁於和平、公然、繼續占有B屋20年後，可否主張時效取得B屋之所有權？（9分）

試題評析	本題之考點：(1)地上權取得時效須以行使地上權之意思而占有土地；(2)土地所有人得以地上之違章建築買受人為相對人，請求其拆屋還地；(3)不能辦理所有權登記的違章建築物無法時效取得所有權。
考點命中	《高點・高上民法物權講義》全一回，曾文田編撰，頁33至35、27至29。

答：

- (一)乙須證明係以地上權人之意思於A地上營造B屋，始得主張時效取得地上權：

1.按民法第772條規定，前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之；於已登記之不動產，亦同。詳言之，所有權以外財產權(例如：地上權或其他限制物權等)，其取得時效準用所有權取得時效

之規定。亦即不以登記為要件之權利，應準用動產所有權取得時效之規定，以登記為要件之權利，則準用不動產所有權取得時效之規定。另對於他人已登記之不動產，亦得為不動產物權取得時效之客體。

2.有關地上權取得時效之規定，應依民法第772條準用第769條及第770條規定，其構成要件如下：

- (1)占有人之主觀意思：須以行使地上權之意思而占有土地(參司法院釋字第451號解釋、最高法院64台上2552判例)。例如：土地所有人已與占有人簽訂地上權契約，惟迄未辦理地上權設定登記之情形，應足堪認定占有人係以行使地上權之意思而占有土地。
- (2)占有之客觀狀態：須為和平、公然、繼續占有，並在他人之土地上有建築物、工作物。又依司法院釋字第291號解釋，地上權取得時效，無須提出土地上建築物為合法建築之證明，即違章建築亦適用地上權取得時效之規定。
- (3)占有之期間：原則上須繼續占有20年；如占有之始善意並無過失則為10年。
- (4)占有之客體：須以他人之土地為客體，且不限於未登記之土地，已登記之土地亦包含在內。
- (5)取得時效完成後，占有人仍須經登記始能取得地上權(最高法院60台上1317判例)。

3.本題乙於甲之A地上，營造未辦保存登記之B屋(違章建築)一棟，於和平、公然、繼續占有A地20年後，欲主張時效取得地上權，準上述說明，乙尚須證明係以行使地上權之意思而占有A地，始得向地政機關申請地上權登記。

(二)甲得依物上請求權請求丙拆除B屋並返還A地：

- 1.違章建築固然得為買賣之標的物，惟無法依民法第758條第1項規定辦理所有權移轉登記。依司法實務見解認為，違章建築之讓與，雖因不能移轉登記而無法讓與不動產所有權，但除讓與人與受讓人間有相反約定外，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人(最高法院67年第2次民庭會議決議)。又所謂「事實上處分權」，指物之有形的變更或毀損物之本體而言，例如：拆除房屋。題示乙將B屋之事實上處分權移轉於丙，意指丙雖無法登記取得B屋所有權，惟因乙業將B屋讓與交付丙，故由丙占有並取得事實上處分權。
- 2.依民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。本條規定學說稱之為「所有人之物上請求權」。題示甲為A地所有人，若乙無法依時效取得A地之地上權，則B屋坐落在A地上即屬無權占有，甲應可依物上請求權請求拆除B屋返還A地。
- 3.茲應進一步檢討者為，乙為B屋之原始起造人，丙僅取得B屋之事實上處分權，甲請求拆屋還地之對象究應向乙抑或向丙為之，容有疑義。有關基地遭他人無權占有搭建違章建築，基地所有人請求拆屋還地之對象為原始建築人或該違章建築買受人之問題，法院實務認為，違章建築雖不能辦理所有權移轉登記，惟應認為讓與人已因建築物之交付，已將事實上處分權歸諸受讓人，受讓人應有拆除之權能(最高法院67年2次民庭總會決議)。故本題A地所有人甲得以違章建築買受人丙為相對人，請求丙拆除B屋並返還A地。

(三)丁縱然和平、公然、繼續占有B屋20年後，亦不得主張時效取得B屋之所有權：

民法第769條規定，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。詳言之，占有人即便符合本條二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產之要件，其法律效果亦僅取得請求登記為所有人之權利，於未辦妥所有權登記之前，尚未取得不動產所有權。故實務及通說認為，依土地法第41條免予編號登記之土地及不能辦理所有權登記的違章建築物，均不能依時效取得所有權(參最高法院79台上30號、80台上2387號判決)。準此，因B屋係違章建築物無法辦理登記，丁縱然和平、公然、繼續占有B屋20年後，亦不得主張時效取得B屋之所有權。

三、甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各三分之一，嗣甲因與乙、丙請求協議分割不成，而向法院聲請為裁判分割，法院採變價分割之方式為之。於A地進行拍賣時，試問：

- (一)如由甲、丁共同拍定，乙、丙是否仍對A地有優先承買權？(8分)
- (二)如由丁拍定，甲、乙主張優先承買時，法院應如何處理？(7分)
- (三)如由丁拍定，甲、乙聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，法院應否准許？(10分)

試題評析	本題之考點：法院判決變價分割並經拍賣，依民法第824條第7項規定，(1)由第三人得標時他共有人有優先承買權，若有二人以上願優先承買者係以抽籤定之，不得約定按比例共有；(2)共有人與第三人共同得標時，他共有人仍有優先承買權。
考點命中	《高點・高上民法物權講義》全一回，曾文田編撰，頁70。

Law說微課

方法論
知識點

從**知識點**到高分關鍵
快速掌握**考點、疑點、難點**

讓你**鋒芒畢** LAW

智取**國考** 勝券在握

知識點導向＋高效學習

課程單元以**每個知識點15-30分鐘**拆解重點觀念，讓你「學得快、記得住」，致力打造精品、速成，**彈性自選課程**的學習模式，精準補強弱點。

頂尖名師＋學霸領讀

主力師資團隊網羅各類考試「**上榜學霸、暢銷作者、社群自媒體戶**」，透過個人的考試經驗及實務專業，教您**高分寫作技巧及應考觀念**。

行政學院

Law說微課
80張心智圖
8分鐘完整建模
效能學習**政治學**
權威學術為基，內容與時俱進
方彥鈞
◎ 高普考雙榜(研究所)榜首
◎ 臺灣公務考場能力重疊發起人

Law說微課
社會政策與社會立法
15小時精華攻略(全集)
【律師×法政師】雙視角拆解
【理論×政策×法規】自由選購
戴羽晨
原大法律、社工雙學位
現任律師、社工師暨特考官

Law說微課
行政學選擇題
突破班(法規篇)
2025新考題 審題思維 解一邁四
韓教授
I am the one, you will be the NO.1
公共行政博士、15年以上大學教學經驗、擔任公務科長5年以上經歷

法律學院

Law說微課
30分鐘對話式
速成實戰演練
刑法透明解題課
張鏡榮律師
◎ 臺大法研所刑法組碩士
◎ 律師的高考及格

Law說微課
核心觀念×命題考點×解題訓練
三階段學好
刑事訴訟法
劉睿揚律師
◎ 臺北大學法學碩士
◎ 刑法、刑訴講師

Law說微課
從0開始的
法律素養課
法學緒論圖解攻略
伊藤
◎ 律師

限定
優惠

115/7/31前，輸入折扣碼【**KP115**】
立享課程折扣**200元**



即刻諮詢

Law說微課 你的高分後援隊

法律學院 | 不動產學院 | 行政學院 | 語言學院

答：

(一)如由甲、丁共同拍定，他共有人乙、丙對A地仍有優先承買權：

按共有物裁判分割，法院判決變價分割時，依民法第824條第7項規定，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。茲有疑義者為，若法院拍賣結果係由共有人與第三人共同得標時，他共有人是否有優先承買權？依司法實務見解認為，民法第824條第7項所定「買受人為共有人」，應避免少數共有人利用共有人地位，達成以少數箝制多數之結果；並應避免剝奪其他共有人法律賦予得取得共有土地全部所有權之意旨；且就得標之共有人之優先承買權仍獲保障並未遭剝奪，於拍定後仍得主張優先承買，準此，就「買受人為共有人」應為限縮解釋，應限定共同投標人均為共有人方屬之；若其中有非屬共有人者，則該此投標人應視為非共有人之投標，於拍定後仍應對各共有人為優先承買之通知，以保障各共有人之權益(參臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民執類第16號提案研討結論)。故本題A地如由甲、丁共同拍定，他共有人乙、丙對A地仍有優先承買權。

(二)如由丁拍定，甲、乙主張優先承買時，法院應以抽籤定之：

如由非共有人丁得標，依民法第824條第7項規定，全體共有人甲、乙、丙均得主張優先承買權，若有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。故甲、乙主張優先承買時，法院應通知二人以抽籤方式定之。

(三)如由丁拍定，甲、乙不得聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買：

按共有物裁判分割，除依民法第824條第4項規定，於原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有外，應以消滅原共有關係為原則。故法院判決變價分割，如二人以上願優先承買時，法院應以抽籤定之，以避免回復共有狀態而與裁判分割之本旨不符。準此，本題A地如由丁拍定，甲、乙不得聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買。

四、甲向乙借款新臺幣(下同)3,000萬元，並提供自己所有之A屋及丙所有之B屋設定第一次序共同抵押權以擔保乙之該債權，另亦同時由丁擔任該債權之全額連帶保證人。嗣甲於3,000萬元債務屆清償期未清償時，試問：

(一)乙如聲請法院拍賣B屋，丙得否主張因A屋為債務人甲所有，故乙應先拍賣A屋受償？(12分)

(二)乙如請求丁代為履行保證責任而清償該3,000萬元債務時，丁得否主張乙應先拍賣A屋或B屋，待強制執行無效果時，始得向其請求代為清償該債務？(13分)

試題評析	本題之考點：(1)共同抵押權人行使抵押權時，依民法第875條規定係由抵押權人自由選擇執行標的物，並無限制；(2)擔保同一債權之物上保證人與普通保證人之間，兩者應按比例分配責任，故債權人得自由選擇向二者之一行使債權。
考點命中	1.《高點・高上民法物權講義》全一回，曾文田編撰，頁120至121。 2.《高點・高上民法概要講義》全一回，曾文田編撰，頁60。

答：

(一)乙如聲請法院拍賣B屋，丙不得主張乙應先拍賣A屋受償：

按為擔保同一債權，於數不動產上所設定之抵押權，稱為共同抵押權。共同抵押權人行使抵押權時，依民法第875條規定，為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。亦即抵押權人得自由選擇拍賣哪一個抵押物受償，法律不加以限制。惟若拍賣之抵押物中有為債務人所有者，依民法第875條之1，抵押權人應先就該抵押物賣得之價金受償。

題示甲向乙借款新臺幣3,000萬元，並提供自己所有之A屋及丙所有之B屋設定第一次序共同抵押權以擔保乙之該債權，並未限定各個不動產所負擔之金額。故乙實行抵押權時，得同時拍賣全部抵押物(甲所有之A屋及丙所有之B屋)受償，丙不得主張乙應先拍賣A屋受償。僅於拍賣所得價金，應先就債務人甲之A屋賣得之價金受償。

(二)丁係該債權之全額連帶保證人不得主張乙應先執行拍賣A屋或B屋以受清償：

1.所謂「保證契約」，指當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。另依民法第745條規定保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償之權。稱為保證人之「先訴抗辯權」。又所謂「連帶保證」，乃保證人與主債務人對債權人連帶負債務履行責任之保證，連帶保證之保證人與主債務人負連帶責任，並非僅係補充性責任，從而連帶保證人不得主張先訴抗辯權。

本題丁為擔保乙對甲之債權，與乙約定擔任該債權之全額連帶保證人，亦即丁並無先訴抗辯權，故丁不得對債權人乙主張，乙應先執行拍賣主債務人甲之A屋以受清償，否則拒絕清償之權利。

- 2.按擔保同一債權，物上保證人與普通保證人之間，究應由何人負擔優先清償責任？依民法第879條規定，為債務人設定抵押權之第三人(稱之物上保證人)，代為清償債務或因抵押權人實行抵押權致失抵押物之所有權時，該第三人於其清償之限度內，承受債權人對於債務人之債權(第1項)；債務人如有保證人時，保證人應分擔之部分，依保證人應負之履行責任與抵押物之價值或限定之金額比例定之(第2項)。詳言之，物上保證人與普通保證人均係以自己之財產為債務人提供擔保，難謂何人應負優先清償責任，從而當事人間如無特約，兩者應按比例分配責任，故債權人得自由選擇向二者之一或同時行使債權，並無孰先孰後之限制。惟如物上保證人或普通保證人清償債權之金額超過其應分擔之金額時，即得向他方行使求償權。

本題丁與乙約定擔任乙對甲之債權之全額連帶保證人，屬普通保證人；丙則提供B屋設定抵押權以擔保乙對甲之債權，屬物上保證人。相較於普通保證人丁，物上保證人丙並未負優先清償責任，故丁不得對乙主張應先拍賣丙之B屋(抵押物)以受清償。

【參考書目】

1. 王澤鑑(2009, 7)，《民法物權》，自行出版三民書局經銷。
2. 謝在全(2020, 10)，《民法物權論(上)(下)》，新學林出版。

【版權所有，重製必究！】



公職 高錄取時代

7/12前>>憑115高普考准考證
享考生紅利

弱科健檢 加入【高點・高上生活圈】可免費預約



115
地特

- 【速攻班】網院/線上：特價23,000元起
雲端(兩年班)：特價31,000元起
- 【總複習班】網院：特價1,500元起、雲端：特價3,000元起
- 【申論寫作正解班】網院：特價3,000元起/科、雲端：特價6折起/科
- 【經典題庫班】網院：特價2,500元起/科、雲端：特價6折起/科

116
高普考

- 【全修班】面授/網院：高考36,000元起、普考31,000元起
雲端：高考46,000元起，普考41,000元起
- 【考取班】高考：特價65,000元、普考：特價55,000元(限面授/網院)
- 【狂作題班】面授：特價5,000元起/科

單科加強
方案

- 【115年度】網院：定價5折起、雲端：定價6折起
- 【116年度】面授/網院：定價65折起、雲端：定價85折

眾多考生證實，不止「快速上榜」還要「好名次」

勇奪高普考+地特三冠王，高點居功厥偉

陳○辰 應屆連續考取

(中興財金系) 114高考財稅行政【狀元】
114普考財稅行政【狀元】
113地特四等臺中市財稅行政【狀元】

施敏老師(張曉芬)表格整理清楚，記憶上省下相當多功夫，還會給一些口訣讓我方便記憶。考前總複習，老師在課堂上著重講解今年修法部分，加深考前的印象。

狂作題班專注破解難題，非本科也能高分上榜

趙○儀 跨系高分考取 114高考會計【榜眼】

(中正心理所)

中會的「狂作題班」對我幫助很大！鄭泓老師(鄭凱文)課堂上有建議，如果後期不知該如何複習，可加選這門課程，它是一系列模擬考及精選範例講解構成，不講基本觀念，專解決題，目的是除了複習也降低考試的緊張。

※以上優惠限商會/資訊/地政類科，詳細優惠辦法速洽高點・高上考場攤位或各地分班！

【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268 【台南】台南市中西區北門路一段101號10樓之一 06-223-5868
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

